

SETEMBRO 2018 COMENTÁRIOS DO GESTOR
Informações do Fundo

Fundo • Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Público-Alvo • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza

Objetivo de Retorno • Superar a variação do IFIX

Forma de Constituição • Condomínio Fechado

Início do Fundo • 12 de novembro de 2013

Prazo de Duração • Indeterminado

Distribuição de Rendimentos • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo

Taxa de Administração • 1,20% a.a. sobre o PL do fundo

Taxa de Performance • Não há

Cotas Emitidas • 157.576

Valor Inicial da Cota • R\$ 1.000

Valor Total da Oferta • R\$ 157.576.000

Código de Negociação • CXRI11

Código ISIN • BRXCRICTF003

Enquadramento Res. 3922/10 • 5% (Artigo 8º - Inciso VI)

Enquadramento Res. 3792/09 • 10% (Artigo 37º - Inciso I)

Negociação das Cotas • Mercado de Bolsa administrado pela [B] (antiga BM&F Bovespa)

Administrador • Caixa Econômica Federal

Gestor • Caixa Econômica Federal

Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos

Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

Objetivo e Política do Fundo

O Fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário (Recebíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" e Letras de Crédito Imobiliário "LCI"), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento composto por Caixa e Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

Setembro foi marcado por recuperação nos mercados emergentes, inclusive no Brasil.

Os eventos internacionais que derrubaram as cotações das moedas emergentes frente ao dólar nos últimos meses parecem ter encontrado alguma saída no final do mês de setembro. Na Argentina, além de nova troca do presidente do Banco Central, foi anunciado novo arcabouço de política monetária e realizado novo pedido de desembolso do saldo disponível junto ao FMI, medidas que devem se traduzir em ausência de déficit primário já no próximo ano. A Turquia, outro emergente que viu depreciação relevante da sua moeda em 2018, elevou a taxa básica de juros em cerca de 6%, levando a um movimento relevante de valorização da Lira. Nos Estados Unidos, o FED elevou a taxa básica em 0,25%, seguindo o previsto pelos agentes de mercado, e os próximos movimentos devem ter como principais drivers os dados de inflação e emprego. O ponto de atenção segue sendo trade war, que tem potencial de mexer novamente os mercados conforme o tema for ganhando contornos mais definidos.

No cenário interno, as pesquisas de intenção de voto estiveram no centro das atenções dos agentes, e contribuíram para o resultado positivo do Ibovespa e do Real no mês. O crescimento teve resultado positivo de 0,6% no mês, segundo Índice de Atividade Econômica do Banco Central, indicando que a economia pode ter engatado trajetória de crescimento ascendente, mesmo que ainda de forma tímida. Os índices de preços parecem ter voltado para patamares benignos no período pós-greve dos caminhoneiros e os últimos resultados divulgados indicam que a inflação de 2018 deve se encerrar abaixo de 4,5%, meta do Banco Central para o indicador.

Os fundos imobiliários tiveram resultado discretamente negativo no mês, recuando 0,21%. A queda nas taxas de juros precificadas pelo mercado não foram refletidos na precificação dos ativos em setembro, o que indica que nos próximos meses os preços dos ativos imobiliários podem observar alta, sob a condição de ser mantido o sentimento positivo com a recuperação da economia brasileira.

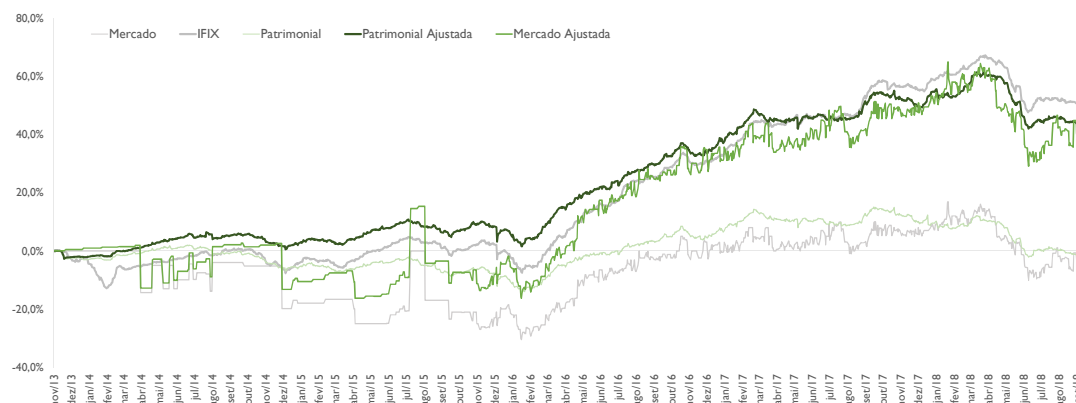
O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário apresentou apreciação de 0,03% na sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) e de 1,42% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 44,47%, contra 51,11% do IFIX. A gestão efetuou alocação de 3% do seu patrimônio no Fundo SDI Rio Bravo Renda Logística, visando retorno de rendimentos do papel em torno de 9,5%, e vem reduzindo gradativamente sua alocação no Tower Bridge Corporate Office FII, haja visto o ganho já capturado na alocação.

* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE
RESULTADO

	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	2018	Início
Cota de Mercado	-9,48%	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	-11,41%	-5,21%
Cota de Mercado Ajustada²	-9,09%	-1,35%	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	-7,48%	38,28%
Cota Patrimonial	-0,37%	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	-9,20%	-1,04%
Cota Patrimonial Ajustada²	-0,01%	-6,10%	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	-5,64%	44,47%
IFIX	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	-4,12%	51,11%

* Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

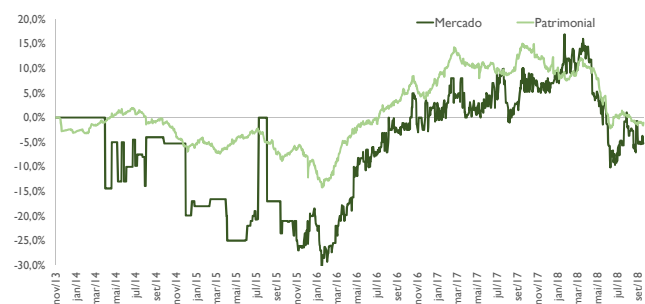

RENDIMENTO

	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	173.331.308	163.924.344	157.771.987	158.824.852	156.669.265	155.937.861
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	174.835.808	173.901.107	172.478.146	171.304.142	169.962.286	167.871.451
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.099,99	1.040,29	1.001,24	1.007,93	994,25	989,60
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%

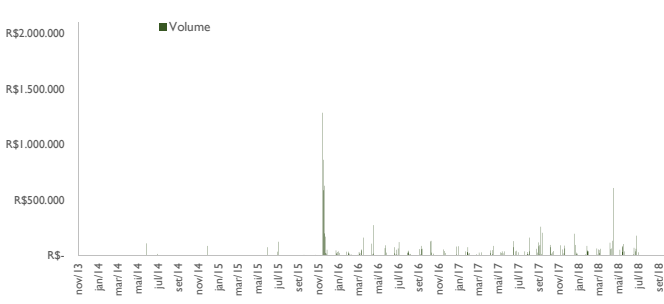
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 872.569,12
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 283.501,49
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 30.576,72
Operações Compromissadas	R\$ 41.924,40
Despesas Operacionais	-R\$ 298.376,09
Resultado Líquido	R\$ 930.195,64
Resultado Distribuído	R\$ 1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$ 7,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de julho com 4,6% alocado em títulos públicos, 3,9% em Letras de Crédito Imobiliário e 93,7% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,3% do setor de agências bancárias, 23,0% de recebíveis, 8,7% de ativos corporativos - monoativo, 23,5% de ativos corporativos - multiativo, 10,3% de shoppings centers e 9,0% de logística.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/09/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	7.129.265,07	5%
Disponibilidades	17.074,65	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	2.825.876,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	13.193.144,30	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.042.973,30	9%
MAXI RENDA FII	16.254.378,00	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.007.348,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.986.925,00	4%
FATOR VERITA FII	7.819.200,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.803.987,90	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.770.418,60	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	9.946.496,00	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.413.578,34	4%
FII VBI 4440	981.300,00	1%
TB OFFICE FII	9.517.350,00	6%
THE ONE FII	3.029.370,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	8.314.660,46	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.171.152,14	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.681.167,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	13.375.546,88	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	4.833.117,00	3%
CSHG LOGISTICA FII	9.216.018,00	5%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.016.899,00	4%
-------------------------------------	--------------	----

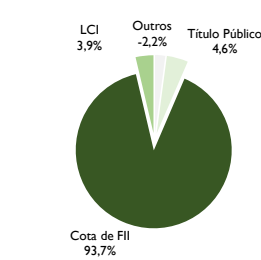
Outros Valores

Outros Valores a Pagar/ Receber	-	3.404.976,27	-2%
---------------------------------	---	--------------	-----

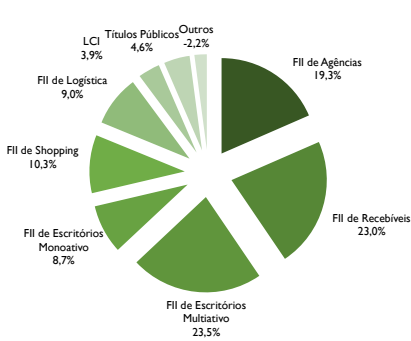
Total - Patrimônio Líquido

100%

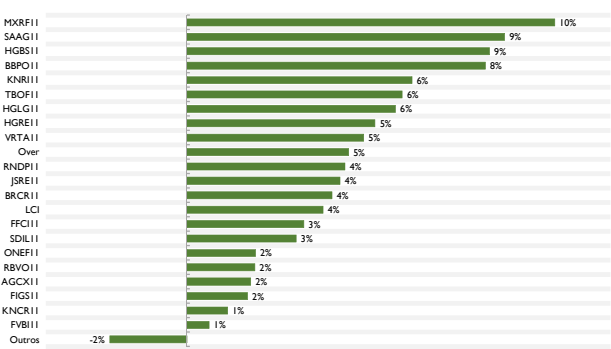
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (%)



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimento. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabilizam por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo não são responsáveis por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.